

Årsredovisning för
Brf Konstgjutaren 8
702001-1586

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Underskrifter	11

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Konstgjutaren nr 8, org.nr: 702001-1589

Jag, av föreningen vald som revisor har granskat årsredovisning och bokföringen samt styrelsens förvaltning i övrigt för år 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av denna revision.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för år 2023

Johanneshov den 21 mars 2024



Maud Thorell

Förvaltningsberättelse

Styrelsen avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

Grundfakta om föreningen

Fastighetsföreningen Konstgjutaren 8 u.p.a registrerades den 16 februari 1944. Benämningen ändrades den 20 september 1944 till bostadsrättsföreningen Konstgjutaren nr 8. Fastigheten förvärvades den 30 mars 1944. Den ekonomiska planen fastställdes den 9 oktober 1945. Bostadsrättsföreningen Brf Konstgjutaren 8 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, en äkta bostadsrättsförening.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Konstgjutaren nr 8 med adress Konstgjutarvägen 38-40 i Stockholm. Fastigheten är byggd 1944 och innehåller 20 stycken lägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt med följande fördelning:

- 7 stycken - 1 r.o.k
- 6 stycken - 2 r.o.k
- 7 stycken - 3 r.o.k

Föreningen äger även tomtmarken. Den totala byggnadsytan är 882 kvm och tomtens areal 1379 kvm. Det finns inga lokaler som hyrs ut.

Styrelse

- Richard Uggleberg, ordförande
- Marcus Thorell, ledamot
- Ole Kofoed, ledamot
- Julia Peirone, ledamot
- Hampus Landgren, suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma kommer att hållas den 21 mars 2024. Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie och protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande styrelsemöte..

Fastigheten

På våren 2023 gick dörren till cykelrummet i lås på grund av att metallisten som satt på nedre delen av dörren hade hamnat under den och således gjort att den inte gick att öppna. Styrelsen tillkallade då låssmed för att åtgärda detta i och med att vi vid detta tillfälle inte visste vad som orsakade att dörren satt fast.

Styrelsen öppnade ett sparkonto hos SEB för att ta dra nytta av föreningens goda kapitalinnehav.

Styrelsen har undersökt kostnader och intresse vad gäller att dra in en fiberanslutning i byggnaden. Då intresset inte var speciellt högt och att föreningen redan planerat utgiften för passersystem bedöms detta inte aktuellt i dagsläget.

Den enda planerade förändringen som gjorts på fastigheten är installation av porttelefoner för att motverka att obehöriga tar sig in i byggnaden. För detta ändamål har då det gamla portkodssystemet bytts ut till ett mer modernt passersystem. Med detta har alla boende fått blippar för inpassering och porttelefon som ringer till mobilen som alternativ till portkod. Därmed kan användningen av portkod minska och då förhoppningsvis även tillfällen då obehöriga får tag på koden. Det möjliggör också att koden, av säkerhetsskäl, helt kan tas bort, om så skulle önskas. Befintliga nyckellås till ytterdörrar och gemensamma utrymmen lämnas oförändrade. De som anlitas för detta jobb var företaget Effektiv Säkerhet.

Utöver detta har styrelsen genomfört ett löpande administrativt arbete för att hantera inkomna fakturor, önskemål och frågor från boende och dylikt. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2036, Styrelsen går igenom och reviderar kontinuerligt underhållplanen.

Ekonomi

Fastigheten Stockholm Konstgjutaren 8 har ett taxeringsvärde på 28 000 000 kronor varav byggnadsvärde på 10 400 000 kronor Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	737 311	701 377	699 457	701 377	698 497
Resultat efter finansiella poster	158 326	223 576	-513 791	-490 928	118 985
Soliditet %	17,7	14,6	10	20	37
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	810	771	771	771	771
Energikostnad/kvm totalyta	239	218	214		
Värmekostnad/kvm totalyta	142	127	139		
Elkostnad/kvm totalyta	33	39	27		
Vattenkostnad/kvm totalyta	65	52	48		
Sparande/kvm totalyta	248	330	280		
Skuldsättning/kvm totalyta	4 074	4 122	4 136		
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	4 074	4 122	4 136		
Ränta/kvm totalyta	139	42	41	51	46
Arsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter (%)	95,62	96,55	96,25		
Räntekänslighet (%)	5,03	5,34	5,36		

Bostadsrättsyta 882 kvm. Lokalyta 0 kvm. Totalyta 882 kvm.

Eget kapital

	Insatser	Kap tillskott	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	120 264	169 991	3 510	556 603	-397 950	223 576
Korrigerat belopp vid årets ingång	120 264	169 991	3 510	556 603	-397 950	223 576
Disposition enl årsstämmobeslut						
Dispos. av föregående års resultat					223 576	-223 576
Avsättning yttre fond				84 000	-84 000	
Årets resultat						158 326
Belopp vid årets slut	120 264	169 991	3 510	640 603	-258 374	158 326

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-258 374
årets resultat	158 326
Totalt	-100 048
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	84 000
balanseras i ny räkning	-184 048
Summa	-100 048

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	737 311	701 377
Övriga rörelseintäkter		9 697	3 045
Summa rörelseintäkter		747 008	704 422
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-429 356	-375 982
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-60 766	-67 831
Summa rörelsekostnader		-490 122	-443 813
Rörelseresultat		256 886	260 609
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 114	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 674	-37 037
Summa finansiella poster		-98 560	-37 033
Resultat efter finansiella poster		158 326	223 576
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		158 326	223 576
Skatter			
Årets resultat	4	158 326	223 576

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	2 527 957	2 577 451
Maskiner och andra tekniska anläggningar		141 936	152 074
Inventarier, verktyg och installationer		66 901	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 736 794	2 729 525
Summa anläggningstillgångar		2 736 794	2 729 525
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		118 006	116 694
Övriga fordringar		3 259	62 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 785	30 785
Summa kortfristiga fordringar		163 050	209 558
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 815 796	1 686 623
Summa kassa och bank		1 815 796	1 686 623
Summa omsättningstillgångar		1 978 846	1 896 181
SUMMA TILLGÅNGAR		4 715 640	4 625 706

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		293 765	293 765
Yttre reparationsfond		640 603	556 603
Summa bundet eget kapital		934 368	850 368
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst/förlust föreg år		223 576	-513 791
Balanserat resultat		-481 950	115 841
Årets resultat		158 326	223 576
Summa fritt eget kapital		-100 048	-174 374
Summa eget kapital		834 320	675 994
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	3 593 356	3 635 405
Leverantörsskulder		32 650	31 911
Skatteskulder		3 054	62 060
Övriga skulder		0	367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		252 260	219 969
Summa kortfristiga skulder		3 881 320	3 949 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 715 640	4 625 706

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	158 326	223 576
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	88 885	67 831
	<u>247 211</u>	<u>291 407</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	247 211	291 407
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	49 189	-36 043
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-57 143	-2 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 257	253 253
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-68 035	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 035	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-42 049	-12 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 049	-12 160
Årets kassaflöde	129 173	241 093
Likvida medel vid årets början	1 686 623	1 445 530
Likvida medel vid årets slut	1 815 796	1 686 623

*justering av 2022 kassaflödesanalys

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet i förhållande till årsavgiftens storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar samt planerat underhåll. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo-och lokalytor)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Om och tillbyggnad	2
-Byggnadsinventarier	4
-Värmeanläggning	5
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	714 271	680 257
Parkering & garage	23 040	21 120
	737 311	701 377
Övrigt	9 697	3 045
	747 008	704 422

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppvärmning	124 899	112 156
El	29 191	34 132
Vatten och avlopp	57 029	46 304
Sophämtning	25 876	21 630
Städning	14 099	13 892
Kabel-TV och Bredband	4 158	3 732
Snöröjning	4 688	3 750
Fastighetsförsäkring	41 024	38 382
Förbrukningsmaterial, fastighet	658	1 475
Förbrukningsinventarier, fastighet	7 403	3 697
	309 025	279 150

Reparationer och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gård	756	3 817
Vatten och avlopp	320	0
Värme	0	2 969
Tvättstugan	2 340	3 009
Huskropp	16 718	0
	20 134	9 795

Planerat underhåll

2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
0	0

Administrativa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Telefon och porto	0	130
Ekonomisk förvaltning	50 177	45 264
Ekonomiska tjänster & konsultation	1 570	0
Bankkostnader	2 993	2 757
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Övrigt	2 570	800
Trivselkostnader	4 382	2 038
	67 422	56 151

Fastighetsskatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	31 780	30 380
	31 780	30 380

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	158 326	223 576
Avsättning till yttre underhållsfond	-84 000	-84 000
Resultat efter fondering	74 326	139 576

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 988 385	2 054 575
-Nyanskaffningar		933 810
	2 988 385	2 988 385
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 016 934	-967 440
-Årets avskrivning enligt plan	-49 494	-49 494
	-1 066 428	-1 016 934
Mark	606 000	606 000
Redovisat värde vid årets slut	2 527 957	2 577 451
Byggnadsinventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	734 879	734 879
	734 879	734 879
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-582 805	-572 667
-Årets avskrivning enligt plan	-10 138	-10 138
	-592 943	-582 805
Redovisat värde vid årets slut	141 936	152 074

Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	189 865	189 865
-Nyanskaffningar	68 035	0
	<u>257 900</u>	<u>189 865</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-189 865	-181 666
-Årets avskrivning enligt plan	-1 134	-8 199
	<u>-190 999</u>	<u>-189 865</u>

Redovisat värde vid årets slut

<u>66 901</u>	<u>0</u>
---------------	----------

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Skulder med slutbetalningsdag senare än ett år efter balansdagen	<u>0</u>	<u></u>

Skulder med slutbetalningsdag inom ett år efter balansdagen

SBAB 244004 ränta 5,300%	1 182 686	1 203 695
SBAB 244003 ränta 5,300%	1 194 815	1 215 855
SBAB 320422 ränta 5,300%	1 215 855	1 215 855
	<u>3 593 356</u>	<u>3 635 405</u>

Amortering har gjorts med 42 049 kr fram till 231231.

Not 7 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 647 565	3 647 565
Summa ställda säkerheter	<u>3 647 565</u>	<u>3 647 565</u>

Underskrifter

Stockholm



Richard Uggeberg
Ordförande

2024 - -



Ole Kofoed
Ledamot

2024 - -



Marcus Thorell
Ledamot

2024 - -

Min revisionsberättelse har lämnats



Maud Thorell
Revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma